

STADTVERWALTUNG WORMS

Vorwort

Liebe Bürgerinnen und Bürger der Stadt Worms,

es wurde wie im Jahre 2002 wieder ein Mietspiegel in Form einer Broschüre aufgelegt. Mietspiegel werden in Worms seit 1993 erstellt. Der Mietspiegel 2004 ist bereits der Fünfte.

Entsprechend des § 558d Absatz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) und den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen wurde der Mietspiegel aus dem Jahre 2002 der Marktentwicklung angepasst.

Die Anpassung erfolgte auf der Grundlage des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland.

Der Mietspiegel gibt somit auch weiterhin einen repräsentativen Querschnitt der ortsüblichen Entgelte für vergleichbaren Wohnraum wieder. Dadurch sollen Mietstreitigkeiten vermieden oder außergerichtlich geklärt werden.

Ein Blick in den Mietspiegel lohnt sich für den Mieter zur Überprüfung, ob er einen rechtmäßigen Mietzins für seine Wohnung zahlt und für den Vermieter als Orientierungshilfe, mit welchen Mieteinnahmen er rechnen kann.

Wir hoffen, dass auch dieser Mietspiegel von allen Seiten positiv aufgenommen wird.

Im Jahre 2006 wird wieder eine neue Datenerhebung bei den Mietern in Worms stattfinden. Wir würden uns über eine rege Teilnahme an der Datenerhebung freuen.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Georg Büttler
(Bürgermeister)

Mietspiegel 2004

Erläuterungen:

Der Mietspiegel ist im Jahre 2002 gemäß § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden. Die Auswertung erfolgte auf der Grundlage der Regressionsmethode.

Der Mietspiegel 2002 wurde jetzt nach 2 Jahren der Marktentwicklung angepasst.

Nach 4 Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

Dies bedeutet, dass im Jahre 2006 ein neuer Mietspiegel erstellt wird.

Der Mietspiegel dient als Argumentationsgrundlage im Gespräch zwischen den beiden Mietparteien, um in Eigenverantwortung die Miethöhe oder Mietänderungen je nach Lage, Ausstattung und Zustand der Wohnung zu vereinbaren.

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde erstellt worden ist.

Der Mietspiegel gilt ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus.

Er gilt insbesondere **nicht** für:

- ◆ Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus,
- ◆ gewerblich und eigengenutzte Wohnungen,
- ◆ Wohnungen, die Teil eines Jugendwohn-, Studentenwohn-, Alten-(pflege)- oder eines sonstigen Heimes sind,
- ◆ Dienst- oder Werkswohnungen,
- ◆ Wohnungen, die nur vorübergehend vermietet sind (z.B. Ferienwohnungen),
- ◆ ganz oder überwiegend möbliert vermietet Wohnungen,
- ◆ Wohnungen, die vollständig untervermietet sind.

Aus der folgenden Übersicht ist die **Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter und Monat** ersichtlich. Betriebs- und Nebenkosten sowie Beträge für Heizung, Warmwasser, Garagen und Stellplätze sind darin nicht enthalten.

Die einzelnen Mietwerte richten sich nach den nachstehenden Ausführungen und Tabellen. Die angegebene 2/3 Spannweite dient zur Information über die Schwankungsbreite des jeweiligen Mietpreises.

Die Werte in den Tabellen gelten nur als Richtwerte. Der Mietpreis ist für jede Wohnung individuell festzulegen, wobei einzelne Merkmale der Wohnung zu berücksichtigen sind. Dabei handelt es sich zum Beispiel um:

- ◆ Lage der Wohnung (Souterrain, Erdgeschoss, Dachgeschoss)
- ◆ Besondere Ausstattungsmerkmale (siehe Sonderausstattung)
- ◆ Negative Ausstattungsmerkmale (z.b. Wand- oder Deckenrisse, schlechte Wärme- oder Schallisolierung, Feuchtigkeit, Einfachverglasung etc.)
- ◆ Zuschnitt der Wohnung

Ausstattungsklassen

einfach = ohne Bad **und** Heizung
mittel = mit Bad **oder** Sammelheizung
gut = mit Bad **und** Sammelheizung

Sammelheizung

Eine Sammelheizung ist jede Heizungsanlage, bei der alle Heizkörper einer Wohnung von einer zentralen Brennstelle aus beheizt werden, also Etagenheizung, Haus- oder Fernheizung. Wohnungen, die mit Einzelöfen ausgestattet sind, deren Versorgung mit Brennstoffen automatisch erfolgt **und** bei denen alle Räume gleich beheizbar sind, sind als Wohnungen mit Heizung zu bewerten.

Bad

Bedeutet das Vorhandensein eines Baderaumes mit einem Waschbecken und einer Badewanne bzw. Duschwanne, wobei die sanitären Einrichtungen Eigentum des Vermieters sein müssen.

Sonderausstattungen

Sie sind gegeben, wenn Bad und WC getrennt oder ein zweites WC, ein separates Bad bzw. Dusche, zwei Waschbecken im Bad, ein Bidet im Bad, ein Müllschlucker, eine Einbauküche (voll eingerichtet), Einbauschränke, Teppich-, Parkett-, Laminat- oder Marmorböden, Doppelfenster/Isolierverglasung in allen Räumen (ab Baujahr 1970 Standardausstattung), ein Aufzug bei weniger als 5 Vollgeschossen, Garten/Grünfläche/Hof und ähnliches mehr vorhanden sind. Bei allen Ausstattungsmerkmalen ist generell zu beachten, dass sie nur berücksichtigungsfähig sind, wenn die Ausstattung **Eigentum des Vermieters** ist.

Appartements

Als Appartements gelten 1-Zimmer-Wohnungen mit komplett möblierter Kochnische oder Kleinküche, separatem Bad bzw. Dusche und WC innerhalb des eigenen Wohnungsabschlusses.

Erläuterungen zu den nachfolgenden Tabellen:

Die folgenden Tabellen enthalten durchschnittliche Mietpreise (Median) und 2/3 Spannen, in deren Rahmen sich die ortsüblichen Mieten individuell festsetzen lassen. Die Mietwerte in den Tabellen sind gegliedert nach der Größe der Wohnung, der Ausstattung und dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes.

Wohneigentumsförderung

Das Land Rheinland-Pfalz vergibt im Rahmen der Vorgaben des Landeshaushaltes auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) Mittel zur Bildung von selbst genutztem Wohneigentum (soziale Wohnraumförderung).

Gefördert wird nur der Neubau, der Ausbau, die Erweiterung und der Kauf einer selbst genutzten Wohnung als Eigentumswohnung oder in Gebäuden mit **höchstens zwei Wohnungen**. Der Kauf gebrauchter Immobilien kann gefördert werden, auch der Kauf der bereits bewohnten Mietwohnung.

Antragsberechtigt sind Bauherren und Käufer, **insbesondere mit Kindern**, die dem begünstigten Personenkreis angehören und die Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Die Einkommensgrenzen sind nach Haushaltsgröße gestaffelt.

Das Land fördert

- im **Behördenverfahren** (Sozial- und Normalprogramm)
- im **Hausbankenverfahren** (Ergänzungs- und Zinsgarantieprogramm)

Entscheidende Kriterien sind Einkommen, Haushaltsgröße und Zugehörigkeit zum begünstigten Personenkreis. Nach den Kriterien bemisst sich auch die Förderung.

Es ist von der Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG auszugehen.

Die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG beträgt bei einem Zweipersonenhaushalt 18.000 EUR zuzüglich für jeden weiteren zur Familie rechnenden Angehörigen 4.100 EUR. Sind zum Haushalt rechnende Personen Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes, erhöht sich die Einkommensgrenze für jedes Kind um weitere 500 EUR.

- ◆ Die Einkommensgrenze im Sozialprogramm errechnet sich abzüglich 20%.
- ◆ Die Einkommensgrenze im Normalprogramm errechnet sich zuzüglich 10%.
- ◆ Die Einkommensgrenze im Ergänzungsprogramm errechnet sich zuzüglich 40%.
- ◆ Die Einkommensgrenze im Zinsgarantieprogramm errechnet sich zuzüglich 60%.

Sollten bereits vor Antragstellung schon Kaufverträge für ein/e bestimmte/s Objekt/ Wohnung oder bereits Darlehensverträge abgeschlossen sein, ist eine Förderung nicht mehr möglich.

Eine Förderung ist auch ausgeschlossen, wenn bereits vor Antragstellung schon mit dem Neubau begonnen wurde.

Die Eigenleistung des Bauherrn soll mindestens 20% der anrechenbaren Gesamtkosten betragen und mindestens zu einem Drittel aus eigenen Geldmitteln bestehen. Bei bestimmten Personenkreisen können auch 10% Eigenleistung anerkannt werden.

Beim Neubau im Sozial- und Normalprogramm gibt es Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen.

Der Erwerb wird im Sozial- und Normalprogramm mit Ankaufsdarlehen gefördert. Anträge sind bei der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung einzureichen.

Im Ergänzungs- und Zinsgarantieprogramm nimmt der Antragsteller bei der Hausbank ein banküblich durch Grundpfandrecht abgesichertes Baudarlehen auf. Das Land verbilligt für eine festgelegte Laufzeit die Zinsen für dieses Darlehen und übernimmt für diese Zeit die Garantie über die Zinshöhe sowie die Bürgschaft für dieses Darlehen.

Anträge sind beim finanzierenden Kreditinstitut (Hausbank) zu stellen. Als Nachweis der Antragsberechtigung ist eine Bestätigung der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung vorzulegen.

Modernisierung von vorhandenem Wohnraum:

Eine Förderung ist möglich für Mietwohnungen als auch für das vom Eigentümer selbst genutzte Eigenheim.

Antragsberechtigt sind die Eigentümer, nicht auch die Mieter.

Mit den Baumaßnahmen darf erst nach Bewilligung der Förderungsmittel begonnen werden.

Als Beginn gilt es bereits, wenn der Antragsteller verbindliche Verträge unterzeichnet hat.

Die Baumaßnahmen müssen von Fachbetrieben, insbesondere Handwerksbetrieben, ausgeführt werden.

Das Land fördert

- im **Behördenverfahren**
- im **Hausbankenverfahren**
-

Im **Behördenverfahren** kann es Zuschüsse oder zinsgünstige Darlehen des Landes geben.

Im Zuschussprogramm bei selbst genutzten Wohnungen und Mietwohnungen müssen die Kosten **mindestens 2.000,-- EUR** betragen. Der **Höchstbetrag** der förderungsfähigen Kosten liegt bei **10.000,-- EUR**.

Im Darlehensprogramm werden nur Mietwohnungen gefördert. Hier liegt der **Mindestbetrag bei 10.000,-- EUR** und der **Höchstbetrag bei 30.000,-- EUR**.

Mietwohnungen werden nur gefördert, wenn nach Durchführung der Arbeiten die monatliche Miete je Quadratmeter Wohnfläche, unter Einrechnung des mietrechtlich zulässigen Erhöhungszuschlages nicht höher als 4,65 EUR beträgt.

Für **selbst genutzte Wohnungen** gelten Einkommensgrenzen, die sich nach der Zahl der Haushaltsmitglieder richten.

Im **Hausbankenverfahren** kann es zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen von der Hausbank geben.

Antragsformulare zur Wohnungsbauförderung und zur Modernisierung sind erhältlich bei der Stadtverwaltung Worms, Fachbereich 5 – Soziales, Jugend und Wohnen, Kriemhildenstr. 8, Zimmer 10 oder unter der Internetadresse des Ministeriums der Finanzen, „www.fm.rlp.de“.

Nähere Informationen können Sie wie oben angegeben, oder aus den Broschüren „Soziale Wohnraumförderung Wohneigentum“ und „Soziale Wohnraumförderung Modernisierung“ unter „www.fm.rlp.de“, erhalten.

Entsprechend des § 558d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, wurde für die Fortschreibung die Anpassung mittels des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland gewählt.

Der Verbraucherindex für Deutschland (Basisjahr 2000 = 100) weist zu den Stichtagen (Datenerhebung) folgende Werte aus:

Januar 2002 = 102,9

Januar 2004 = 105,2

Um die Mietwerte an diese Entwicklung (+ 2,237%) anzupassen, werden die Ergebnisse des Mietspiegels 2002 mit dem Faktor 1,02237 multipliziert. Danach ergeben sich folgende Mietwerte:

Tabelle 1

Wohnungen mit **einfacher** Ausstattung (ohne Bad und ohne Sammelheizung)

Bauperiode	Wohnungsgröße	Median (€/qm)	2/3 Spannweite von – bis (€/qm)
alle	alle	2,62	1,59 – 2,83

Eine Unterteilung nach Baujahren und Wohnungsgrößen war wegen der geringen Anzahl an auswertbaren Interviews nicht möglich.

Tabelle 2

Wohnungen mit **mittlerer** Ausstattung (mit Bad oder Sammelheizung)

Bauperiode	Wohnungsgröße	Median (€/qm)	2/3 Spannweite von – bis (€/qm)
bis 1949	alle	3,95	2,55 – 5,22
ab 1949	bis 70	5,25	4,16 – 6,15
	über 70	4,64	2,54 – 5,35

Eine Unterteilung nach Baujahren und Wohnungsgrößen war wegen der geringen Anzahl an auswertbaren Interviews nur teilweise möglich.

Tabelle 3

Appartements (gute Ausstattung)

Bauperiode	Wohnungsgröße	Median (€/qm)	2/3 Spannweite von – bis (€/qm)
alle	alle	6,71	5,41 – 9,01

Eine Unterteilung nach Baujahren und Wohnungsgrößen war wegen der geringen Anzahl an auswertbaren Interviews nicht möglich.

Tabelle 4Wohnungen mit **guter** Ausstattung (mit Bad und Sammelheizung)

Bauperiode	Wohnungsgröße	Median (€/qm)	2/3 Spannweite von – bis (€/qm)
vor 1949	bis 70	5,07	3,82 – 5,53
	70 – 90	4,90	3,40 – 5,64
	über 90	4,09	2,98 – 4,85
1949 – 1965	bis 70	4,93	3,99 – 5,65
	70 – 90	4,75	3,65 – 5,37
	über 90	4,42	3,99 – 5,12
1966 – 1977	bis 70	5,49	4,72 – 6,39
	70 – 90	5,14	4,24 – 5,60
	über 90	4,66	4,11 – 5,11
1978 – 1989	bis 70	5,86	5,62 – 6,44
	70 – 90	5,31	4,81 – 6,23
	über 90	5,46	4,45 – 5,97
nach 1990	bis 50	6,04	5,45 – 7,46
	50 – 70	6,03	4,94 – 6,85
	70 – 90	6,09	5,30 – 7,05
	über 90	5,34	4,41 – 6,36

Der Mietspiegel wird bezüglich der oben genannten Werte geändert.
Der Mietspiegel 2004 ist in Verbindung mit dem Mietspiegel 2002 gültig.